



**Межрегиональная общественная организация Национальный союз  
землепользователей**

125009, г. Москва, пер. Старопименовский, д. 13, стр 4

Тел.: +7(915)123-45-67

Email: [info@nsz.su](mailto:info@nsz.su)

Сайт: <https://nsz.su/>

**ЭКСПЕРТНЫЙ ОТЧЕТ**

по исследования землепользования Коломенского рыбхоза "Осенка"

**Эксперт:** Иванов Иван Иванович

**Должность:** Эксперт землеустроитель

**Контактные данные:** +7 (916) 123-45-67, [expert@yandex.ru](mailto:expert@yandex.ru)

Москва, 2025 г.

# ЭКСПЕРТНЫЙ ОТЧЕТ

*по исследования землепользования Коломенского рыбхоза "Осенка"*

**Иванов Иван Иванович**

Эксперт землеустроитель

Межрегиональная общественная организация Национальный союз землепользователей

E-mail: info@nsz.su, Тел.: +7(915)123-45-67

**22 апреля 2025**

## Аннотация

Экспертное исследование направлено на выявление возможностей оформления пользования водными объектами, расположенными на землях сельскохозяйственного назначения. Особое внимание уделено учету сельскохозяйственных угодий в информационной системе Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

## Содержание

<b>1</b>	<b>Введение</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Объект исследования</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Экспертная оценка</b>	<b>2</b>
3.1	Методы проведения исследования . . . . .	2
3.2	Анализ условий землепользования . . . . .	3
3.3	Оценка действующих лиц . . . . .	4
<b>4</b>	<b>Выводы</b>	<b>5</b>
4.1	Проблемы и ограничения . . . . .	5
4.2	Потенциал территории . . . . .	6
<b>5</b>	<b>Рекомендации</b>	<b>6</b>
	<b>Приложения</b>	<b>7</b>

# **1. Введение**

Цель экспертного исследования

Задачи экспертного исследования

Задачи экспертного исследования, определенные экспертом

Нормативно-правовая база исследования

# **2. Объект исследования**

Объектом исследования служат документы и территория.

1. Перечень исследуемых документов (в хронологической последовательности):
  - правоустанавливающие документы;
  - правоудостоверяющие документы;
  - градостроительные документы;
  - документы, полученные из открытых источников;
  - другие документы, полученные от заказчика.
2. Содержание документов
3. Описание территории:
  - местоположение;
  - площадь;
  - категория земель;
  - вид разрешенного использования.

# **3. Экспертная оценка**

## **3.1. Методы проведения исследования**

Для достижения целей исследования и решения поставленных задач использованы методы:

1. Анализ текущего состояния земель:
  - а) сбор данных, натурное обследование;
  - б) изучение намерений;
  - в) проверка достоверности представленных материалов;
  - г) адаптация информации для заинтересованных лиц.

2. Выявление возможностей и ограничений (факторный анализ):
  - а) систематизация данных;
  - б) определение факторов, влияющих на землепользование;
  - в) выявление расхождений между представленными материалами и реальностью;
  - г) образовательные мероприятия;
  - д) оценка готовности действующих лиц.
3. Подготовка предложений (при подтвержденной готовности):
  - а) разработка мероприятий,
  - б) консультации с заинтересованными лицами, корректировка целей и намерений, формирование рационального подхода, оформление отчета.

### **3.2. Анализ условий землепользования**

1. Природно-ресурсные условия
  - 1.1. Природно-географические условия:
    - а) рельеф;
    - б) климат;
    - в) почвы;
    - г) водные ресурсы.
  - 1.2. Мелиоративное состояние земель:
    - а) наличие мелиоративных систем;
    - б) состояние мелиоративных систем.
2. Экономические условия:
  - а) доходность;
  - б) инвестиционная привлекательность;
  - в) наличие финансовых ресурсов.
3. Социальные условия:
  - а) наличие трудовых ресурсов;
  - б) уровень жизни населения;
  - в) общественное мнение по поводу развития территории.
4. Территориально-планировочные условия
  - 4.1. Градостроительное зонирование:
    - а) наличие зон с особыми условиями использования;

- б) территориальные зоны;
- в) элементы планировочной структуры.

4.2. Образование земельных участков:

- а) наличие определенных границ земельных участков;
- б) обеспечение доступа к землям общего пользования, подъездных путей;
- в) образование земельных участков общего назначения;
- г) соответствие фактического использования земель их целевому назначению и разрешенному использованию.

5. Правовые условия

5.1. Возникшие права и обязанности:

- а) права собственности;
- б) аренда;
- в) сервитуты.

5.2. Установленные ограничения прав:

- а) ограничения на использование земель в границах зон с особыми условиями использования.

6. Инфраструктурные условия

6.1. Инженерное оборудование территории:

- а) наличие и состояние инженерных сетей (электричество, водоснабжение, канализация).

6.2. Благоустройство территории:

- а) наличие зеленых зон, парков, мест отдыха;
- б) гостевые автостоянки.

Выделенные условия землепользования описывают, сравнивают между собой, выявляются несоответствия условий. Выявленные несоответствия оцениваются, систематизируются.

### 3.3. Оценка действующих лиц

1. Состав действующих лиц:

- а) землепользователи;
- б) инвесторы;
- в) застройщики;

- г) органы власти;
- д) местные жители.
- 2. Возможности действующих лиц:
  - а) финансовые ресурсы;
  - б) технические ресурсы;
  - в) человеческие ресурсы.
- 3. Интересы и намерения действующих лиц:
  - а) намерения по использованию земель;
  - б) соответствие намерений реальным возможностям;
  - в) реализованные и нереализованные интересы.

Оценивается готовность действующих лиц к преодолению ограничений.

## **4. Выводы**

После проведения анализа эксперт формулирует выводы о выявленных условиях, потенциале территории и проблемах.

### **4.1. Проблемы и ограничения**

1. Критические условия (препятствия, требующие обязательных действий):
  - а) отсутствие подъездных путей;
  - б) экологические проблемы: загрязнение почв, загрязнение водных объектов;
  - в) отсутствие инженерных коммуникаций.
2. Регулируемые условия (факторы, поддающиеся корректировке):
  - а) изменение вида разрешенного использования;
  - б) развитие инфраструктуры территории;
  - в) оптимизация границ землепользования.
3. Несоответствие целевому назначению:
  - а) участки, используемые не по назначению.
4. Экологические ограничения:
  - а) загрязнение почвенного покрова;
  - б) деградация водных ресурсов;
  - в) нарушение природного ландшафта.
5. Экономические ограничения:

- а) низкая рентабельность землепользования;
  - б) недостаток инвестиционных вложений;
  - в) высокая стоимость подключения к инженерным сетям.
6. Инфраструктурные ограничения:
- а) отсутствие уличной и дорожной сети;
  - б) нехватка инженерных коммуникаций;
  - в) отсутствие доступа к землям общего пользования.
7. Правовые ограничения:
- а) наличие зон с особыми условиями использования земель;
  - б) ошибки в кадастровых записях;
  - в) несоответствие документации фактическому использованию.
8. Организационные проблемы:
- а) отсутствие координации между участниками процесса;
  - б) недостаточный уровень взаимодействия с органами власти;
  - в) неэффективное градостроительное планирование;
  - г) отсутствие землеустройства.

## **4.2. Потенциал территории**

1. Возможности для развития:
- а) изменение функционального назначения отдельных участков;
  - б) повышение инвестиционной привлекательности;
  - в) увеличение отдачи от вложенных ресурсов.
2. Наличие ресурсов для реализации планов:
- а) финансовые возможности действующих лиц;
  - б) техническая оснащенность;
  - в) кадровый потенциал.

## **5. Рекомендации**

1. По изменению видов использования:
- а) предлагаемые варианты;
  - б) обоснование изменений;
2. По инфраструктурным улучшениям:

- а) дорожная сеть;
- б) инженерные коммуникации;
- 3. По охране окружающей среды;
- 4. По правовому сопровождению;
- 5. По взаимодействию заинтересованных лиц.

## Приложения

- 1. Картографические материалы:
  - а) схема границ территории;
  - б) зонирование;
  - в) инфраструктура;
- 2. Фотоматериалы.
- 3. Копии правоустанавливающих документов.
- 4. Таблицы аналитических данных.
- 5. Графики динамики изменений.

## Список литературы

- [1] Бутырин А.Ю. *Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: межевых границ земельных участков. Методика утверждена научно-методическим советом Российского федерального центра судебной экспертизы при Минюсте России..* М., 2007.
- [2] Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500, ГКИНП-02-033-82.
- [3] Инструкции по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАС и GPS ГКИНП (ОНТА)-02-262-02.
- [4] Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регла-



мент о безопасности зданий и сооружений” и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации”.

- [5] Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Ялта РК, утвержденные решением внеочередной 85-й сессии 1-го созыва Ялтинского городского совета №16 от 19.07.2019.
- [6] СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 № 18-51) (ред. от 12.03.2001).
- [7] Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) ”Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом”.
- [8] СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 № 309/пр) (ред. от 26.12.2019).
- [9] СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр) (ред. от 18.02.2019).
- [10] СП 19.13330.2019. Свод правил. Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-97-76\* Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий) (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 620/пр).
- [11] СП 30.13330.2016. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85\* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 951/пр) (ред. от 24.01.2019).
- [12] СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства” (принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94).

- [13] СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).
- [14] СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 265) (ред. от 14.12.2018).
- [15] СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*” (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 777/пр) (ред. от 20.11.2019).
- [16] СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003” (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр) (ред. от 19.12.2019).
- [17] СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр).
- [18] СП 60.13330.2016. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 968/пр) (ред. от 22.01.2019).
- [19] СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (утв. Приказом Госстроя от 25.12.2012 № 109/ГС) (ред. от 26.12.2017).
- [20] СП 131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99 (утв. Приказом Минстроя России от 28.11.2018 № 763/пр).
- [21] Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) ”Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.
- [22] СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-

планировочным и конструктивным решениям (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) (ред. от 14.02.2020).

- [23] ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий” (утв. Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 № 446).
- [24] СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.
- [25] Государственные строительные нормы Украины. ДБН 360 - 92. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- [26] Государственные строительные нормы Украины. Здания и сооружения. Жилые здания. Основные положения ДБН В.2.2-15-2005.
- [27] Государственные строительные нормы Украины. В.1.1-7-2002. Пожарная безопасность объектов строительства.
- [28] СНиП 2.01.02-85 Противопожарные нормы.
- [29] СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99.
- [30] СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
- [31] ГОСТ Р 54851-2011. Конструкции строительные ограждающие неоднородные. Расчет приведенного сопротивления теплопередаче.
- [32] Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 года № 37.